

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Lillbacka**

Org. nr: 716445-0228

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2003.07.01 – 2004.06.30**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För  
**HSB Bostadsrättsförening Lillbacka**

## MÅL OCH VISIONER

Syrelsens mål är att skapa ett tryggt och gott boende för våra medlemmar, där dom boende kan ta del av vår vackra omgivning.

## DET GODA BOENDET

Det goda boendet vill vi skapa genom att värna om säkerhet och trivsel både för våra barn och gamla, detta gör vi genom att ge medlemmar möjlighet att framföra sina åsikter till styrelsen på expeditionens öppettider. Styrelsen försöker dessutom informera om beslut som påverkar boendet.

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningen styrs från stämman hösten 2003 av en styrelse bestående av boende i föreningen. Detta har gjort att beslut som påverkar vårt boende kommer närmare föreningen.

Föreningen har under våren anordnat en mycket välbesökt arbetsdag där vi kunde träffa och umgås med våra grannar samtidigt som vi utförde en del förbättringar i vårt område.

Garanti besiktningar är nu avslutade och därmed bör alla kontakter med våra byggentreprenörer vara avslutade.

Vi har börjat med expeditionstider där medlemmar kan träffa styrelsen.

Även den samfällighetsförening som vi är medlem i och som finns i vårt område har under året tagits över av boende från området.

## MILJÖ

Vi har under året bytt ut dom som tar hand om våra gemensamma rabatter, detta sköts numera av Bernys trädgårdar. P.R.

## **FÖRENINGENS FASTIGHETER**

utgörs av Ale Nödinge Stommen 1:205. På fastigheten är uppfört 10 st 1-planshus parhus och 30 st 2-plans parhus.

## **UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR**

Eftersom våra fastigheter är så nya som dom är har inget planerat underhåll gjorts. Däremot så har vi med hjälp av HSB tagit fram en underhållsplan för det underhåll som förväntas i framtiden.

På den arbetsdag som var under våren så byggde vi staket runt delar av den stora lekplatsen och vi lade ut tre farthinder på vår väg.

## **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Styrelsen skall fortsätta att planera för en trygg ekonomisk framtid. Vi vill fortsätta att ha några arbetsdagar varje år där vi medlemmar kan träffas och utföra mindre arbeten som att rensa rabatter och liknande.

## **FÖRENINGSFRÅGOR**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5/11 2003.

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

Under året har 1 lägenhet överlåtits.

### **Styrelse samt suppleanter**

Ola Hallberg	ordförande
Birgitta Rundfors	vice ordförande
Lena Camp	sekreterare
Tommy Bohman	ledamot
Stina Kajsa Melin	utsedd av HSB-förening
Patrik Forsberg	suppleant
Mia Adner	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Rundkvist, Tommy Bohman, Patrik Forsberg och Mia Adner. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ola Hallberg, Birgitta Rundfors, Lena Camp och Tommy Bohman, två i förening.

PR

### **Revisorer**

Revisorer har varit Thomas Burman med Annelie Kåll som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSBs fullmäktige**

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Ola Hallberg vald av stämman.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Mehdi Razavi Kelishadi, Peter Tobiasson och Linda Ekelund vald av stämman.

## **EKONOMI**

### **Avgifter och hyror;**

Under räkenskapsåret har det inte skett någon förändring av avgifterna. Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

### **Förslag till disposition av årets resultat**

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	202 656
Årets resultat	<u>196 142</u>
	398 797

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	173 000
Dispositionsfond	<u>225 797</u>
	398 797 P.R



## HSB Brf Lillbacka

<b>Resultaträkning</b>		<b>2003-07-01 - 2004-06-30</b>	<b>2002-07-01 - 2003-06-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<u><u>2 226 681</u></u>	<u><u>2 166 842</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-501 358	-315 438
Avskrivningar	Not 3	-203 981	-201 764
		<u><u>-705 339</u></u>	<u><u>-517 202</u></u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u><u>1 521 342</u></u>	<u><u>1 649 641</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 817	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 333 017	-1 346 570
		<u><u>-1 325 200</u></u>	<u><u>-1 346 525</u></u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>196 142</u></u>	<u><u>303 116</u></u> P.R.



## HSB Brf Lillbacka

### Balansräkning

2004-06-30

2003-06-30

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	41 303 000	41 503 000
Mark		14 440 750	14 440 750
Inventarier	Not 7	14 159	7 058
		<u>55 757 909</u>	<u>55 950 808</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

##### Summa anläggningstillgångar

55 758 409

55 951 308

##### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg		1 148 277	637 589
Övriga fordringar	Not 9	2 000	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	79 357	477 503
		<u>1 229 634</u>	<u>1 116 092</u>

##### Summa omsättningstillgångar

1 229 634

1 116 092

##### SUMMA TILLGÅNGAR

56 988 043

57 067 400

P.R.

**Balansräkning**

2004-06-30

2003-06-30

**Eget kapital och skulder**

<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Insatser		20 760 000	20 760 000
Fond för yttre underhåll		340 000	170 000
		<u>21 100 000</u>	<u>20 930 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	Not 11		
Dispositionsfond		202 656	69 540
Årets resultat		196 142	303 116
		<u>398 797</u>	<u>372 656</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 498 797</b>	<b>21 302 656</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	35 151 000	35 351 000
		<u>35 151 000</u>	<u>35 351 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 688	34 121
Övriga skulder		0	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	331 558	329 623
		<u>338 246</u>	<u>413 744</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>35 489 246</b>	<b>35 764 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>56 988 043</u></b>	<b><u>57 067 400</u></b>
POSTER INOM LINJEN			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		35 651 000	35 651 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga P.R.



**Kassaflödesanalys**

**2004-06-30**

Då bostadsrättsföreningar tidigare inte har omfattats av kravet på kassaflödesanalys redovisar vi i år inga jämförelsesiffror då kostnaden för detta inte motsvarar värdet av upplysningen.

**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	196 142
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	203 981
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>203 981</b>

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	397 146
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-75 498
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>525 629</b>

**Investeringsverksamhet**

Investeringar i maskiner/inventarier	-11 082
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-11 082</b>

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>

**Årets kassaflöde**

**314 547**

**Likvida medel vid årets början**

**637 589**

**Likvida medel vid årets slut**

**1 148 277** P.R.





### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

### **Redovisningsprinciper**

En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Eftersom det rör sig om en ändring av principer har enligt god redovisningssed en omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

En förflyttning har också genomförts av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 0,48 % av anskaffningsvärdet.

### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 169 kkr (361 kkr).

### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

P.R.



## HSB Brf Lillbacka

Noter	2003-07-01 -	2002-07-01 -
	2004-06-30	2003-06-30

### Arvodet, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

#### Förtroendevalda

Styrelsearvode	7 000	8 000
Arvode revisor	200	0
Sammanträdesersättning	7 600	0
Sociala kostnader	3 912	2 226
	<u>18 712</u>	<u>10 226</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

#### Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	2 199 984	1 780 362
Ersättning Garantifonden	0	386 480
Övriga intäkter	26 697	0
<b>Nettoomsättning</b>	<u><b>2 226 681</b></u>	<u><b>2 166 842</b></u>

#### Not 2 Drift

Fastighetsskötsel	42 128	45 501
Reparationer	159 508	30 405
Taxebundna utgifter:		
El	21 220	23 087
Vatten	2 132	2 520
Sophämtning	45 537	31 984
Övriga avgifter	96 300	90 753
Förvaltningsarvoden inkl revision	74 962	61 270
Övriga driftskostnader	59 571	29 918
	<u><b>501 358</b></u>	<u><b>315 438</b></u>

#### Not 3 Avskrivningar

Byggnader	200 000	200 000
Inventarier	3 981	1 764
	<u><b>203 981</b></u>	<u><b>201 764</b></u>

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	7 729	0
Övriga ränteintäkter	88	45
	<u><b>7 817</b></u>	<u><b>45</b></u>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	1 860 014	1 872 836
Erhållna räntebidrag	-526 997	-526 266
	<u><b>1 333 017</b></u>	<u><b>1 346 570</b></u>

P.R.



## HSB Brf Lillbacka

Noter	2004-06-30	2003-06-30
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	41 903 000	41 903 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>41 903 000</u>	<u>41 903 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-400 000	-200 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående avskrivningar	-600 000	-400 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>41 303 000</b>	<b>41 503 000</b>
<b>Taxeringsvärde för Nödinge Stommen 1:205</b>		
Byggnader	13 350 000	13 350 000
Mark	<u>4 600 000</u>	<u>4 600 000</u>
	17 950 000	17 950 000
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 822	0
Årets investeringar	<u>11 082</u>	<u>8 822</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 904	8 822
Ingående avskrivningar	-1 764	0
Årets avskrivningar	<u>-3 981</u>	<u>-1 764</u>
Utgående avskrivningar	-5 745	-1 764
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 159</b>	<b>7 058</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	<u>500</u>	<u>500</u>
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Handkassa	<u>2 000</u>	<u>1 000</u>
	<b>2 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
HSB Göteborg, medlemsavgift	9 300	9 300
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	21 900	21 389
Ale Kommun, vägavgift	0	17 500
Ersättning Garantifonden	0	386 480
Upplupen avräkningsränta	5 673	0
Upplupet räntebidrag	<u>42 484</u>	<u>42 834</u>
	<b>79 357</b>	<b>477 503</b>

P.R.



## Noter

2004-06-30

2003-06-30

## Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Disp.fond	Årets resultat
Ingående kapital enl fastst. BR	20 760 000		69 540	133 116
Omklassificering underh. Fond		170 000		
Effekt av byte red. Principer				170 000
Justerat IB efter ändr. Principer	20 760 000	170 000	69 540	303 116
Vinstdisp enl. stämmobeslut			133 116	-133 116
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper				
Överföring för att täcka årets underhållskostnader		170 000		-170 000
Årets resultat				196 142
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>20 760 000</b>	<b>340 000</b>	<b>202 656</b>	<b>196 142</b>

## Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	5,70%	06-08-16	10 195 000	200 000
Nordea	5,25%	05-08-17	12 478 000	0
Nordea	4,95%	04-08-18	12 478 000	0
			<b>35 151 000</b>	<b>200 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 951 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 151 000 kr. P.R.



Noter

2004-06-30

2003-06-30

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Kabel-TV	9 480	3 160
Renova	0	1 675
Ale Kommun, vägavgifter	17 500	0
Upplupna styrelsearvoden	0	8 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	2 226
Självrisk Garantifonden	0	26 697
Upplupna räntekostnader	159 534	160 516
Förutbetalda avgifter	145 044	127 349
	<u>331 558</u>	<u>329 623</u>

P.R.

Göteborg 2004-09-30

*Olav Hallberg*  
OLA HALLBERG

*Lena Camp*  
LENA CAMP

*Birgitta Rundfors*  
BIRGITTA RUNDORS

*Stina Kajsa Melin*  
STINA KAJSA MELIN

*Tommy Bohman*  
TOMMY BOHMAN

Vår revisionsberättelse har 2004-10-15 avgivits beträffande denna årsredovisning

*Thomas Burman*  
Av föreningen vald revisor  
THOMAS BURMAN

*Peter Rosengren*  
Av BoRevision AB förordnad revisor  
PETER ROSENGREN

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
HSBs bostadsrättsförening **Lillbacka i Göteborg**  
Org.nr. 716445-0228

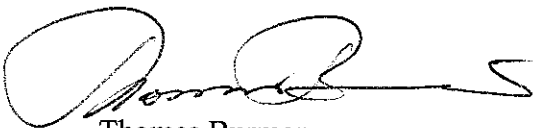
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening **Lillbacka i Göteborg** för räkenskapsåret 2003-07-01—2004-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

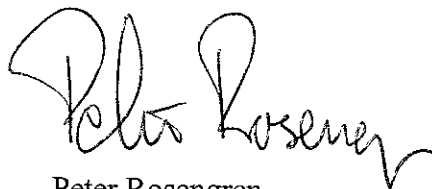
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 15/10 2004



Thomas Burman  
Av föreningen vald revisor



Peter Rosengren  
BoRevision AB